TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.63/2016

AVVISO DI **SECONDA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Pier Luigi DONEGANA, Notaio in OGGIONO, delegato con ordinanza in forza dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da DEUTSCHE BANK SPA con atto notificato al soggetto esecutato in data 17/03/2016 e trascritto a Lecco in data 22/03/2016 ai nn. 3777/2741;

visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 03/05/2019;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BALZANO ELISA ai seguenti recapiti: telefono: 039-9285164 - 347-8222028; email: avv.elisabalzano@libero.it;

A V V I S A

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 22 gennaio 2020 ore 09.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO	**Euro**	**40.631,25;**
offerta efficace a partire da	**Euro**	**30.473,44;**

(inferiore di 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara:	**Euro**	**1.000,00**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di **OLGINATE** (LC), Sezione Censuaria di OLGINATE, in via Alessandro Volta n. 2, a parte di un fabbricato condominiale, senza ascensore, dotato di cortile laterale e retrostante, **appartamento,** posto catastalmente al terzo piano, composto da corridoio-disimpegno che comprende l'ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone scoperto; con annesso **vano ad uso cantina** al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – sez. OLG - fg. 3

* **mapp. 1844 sub. 11**, Via Alessandro Volta, P.3-S1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, superficie catastale totale 60 mq. - totale escluse aree scoperte 59 mq. - R.C. Euro 402,84.

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato condominiale in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è ubicato in via Alessandro Volta al civico n.2, civico non risultante in banca dati catastale.

Confini in contorno:

- dell'appartamento: affaccio su cortile comune, proprietà di terzi, vano scala comune e proprietà di terzi;
- del vano ad uso cantina: muro perimetrale, cantina di proprietà terzi, corridoio comune, box di proprietà di terzi.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione in ragione di **67,00 millesimi** agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Il CTU ha precisato che il prospetto su Via Volta del fabbricato presenta piano rialzato e altri tre piani sovrastanti, mentre il prospetto retrostante presenta piano

terra destinato ad autorimesse singole ed altri quattro piani sovrastanti.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha precisato che il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è stato eretto giusta Licenza Edilizia n. 15/1963, rilasciata dal Comune di Olginate in data 17 maggio 1963 con il n. 15/1963 di protocollo, per costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni.

Il CTU ha dichiarato che per l'unità immobiliare in oggetto è stata altresì presentata al Comune di Olginate, Denuncia di Inizio Attività n. 181/03, in data 3 novembre 2003 con il n. 15096 di protocollo, per lavori di opere interne; il CTU ha dichiarato altresì che tale D.I.A. è decaduta.

Il CTU ha affermato che la Licenza di Abitabilità n. 15/1963 è stata rilasciata dal Comune di Olginate in data 26 marzo 1964.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello urbanistico: demolizione divisorio della cucina fino a metà altezza; difformità regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante richiesta di permesso in sanatoria, con un costo stimato dal CTU in euro 1500,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia

specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 13 novembre 2000 n. 138687/36194 di repertorio Dott. Teodoro Berera, Notaio in Lecco, ivi registrato in data 1 dicembre 2000 al n. 1704 serie IV e trascritto a Lecco in data 16 novembre 2000 ai nn. 13878/9238.

Si fa avvertenza che, come rilevato dal CTU, con provvedimento del Tribunale di Lecco in data 28 febbraio 2007, trascritto a Lecco in data 31 luglio 2015 ai nn.9117/6446, l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è stata assegnata quale abitazione coniugale al coniuge non esecutato; l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato e del figlio minore, trascritta prima del pignoramento, non è opponibile al creditore ipotecario che ha iscritto ipoteca prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione né all'aggiudicatario dell'immobile alla luce dell'orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione (Cass. Sez. III, 20 Aprile 2016, n. 7776).

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonchè nella perizia allegata agli atti.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzioni ha fornito le seguenti

indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

1) OFFERTE INEFFICACI:

a)saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

b)saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c)saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione;

d)saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

a)qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

b)qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

c)qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato dal Giudice autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a

rimettere gli atti al Giudice stesso perché adotti provvedimenti opportuni;

3)PLURALITA'DI OFFERTE:

a)qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione**;

b)in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1)se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e

che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art.571 cpc, l'offerente dovrà redigere dichiarazione in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; **l'indicazione di un recapito (email/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario**.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica**: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico),

dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); **l'indicazione di un recapito (email/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario;**

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, ovvero dell'offerta al ribasso, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art.508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile **intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida

offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco**. **L'OFFERTA E' IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a DEUTSCHE BANK S.P.A. quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, lo condannerà al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni

immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 8 ottobre 2019

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Pier Luigi DONEGANA